

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning



Flora 3, Solna Vasavägen 10, Solna

Stockholm 2025-03-27
Peter Henriksson
Byggingenjör SBR 22013926

INNEHÅLLSFÖRTECKNING:

Instruktion för läsning av besiktningsutlåtandet.....	3
Besiktningsuppdrag och -objekt	4
Tillhandahållna handlingar.....	5
Nuvarande ägares muntliga upplysningar	5
Allmänt om objektet	6
Mark och grundläggning	7
Mark.....	7
Krypgrund (del av byggnad)	7
Grundsulor (del av byggnad).....	8
Grundmurar	9
Fuktisolering och dränering	9
Dagvatten	10
Hängrännor och stuprör	10
Byggnad ovan grundläggning.....	11
Stomme	11
Mellanbjälklag.....	11
Fasader	11
Fönster och dörrar	12
Vind	12
Tak.....	13
Balkonger (två stycken).....	14
Entrétrappa.....	14
Kök och våtrum.....	15
Kök 1 övervåning.....	15
Kök 2 entrévåning	15
Toalett 1 övervåning.....	15
Toalett 2 entrévåning.....	16
Våtrum 1 duschrum på övervåning	16
Våtrum 2 duschrum på entrévåning	16
Tvättstuga.....	17
Pannrum	17
Installationer	17
Ventilation.....	17
Vatten och avlopp.....	18
Elinstallationer	18
Uppvärmning	18
Eldstäder, skorsten och rökkanaler	18
Övrigt	18
Allmänt.....	18
Övriga byggnader	18
Radon	18
Asbest.....	18
Villkor för överlåtelsebesiktning	19

INSTRUKTION FÖR LÄSNING AV BESIKTNINGSUTLÅTANDET

Utlåtandet är utformat så att byggnaden beskrivs utifrån hur den är uppbyggd. Respektive konstruktionsutförande redovisas enligt rubricering nedan:

Utförande

Besiktningsförrättaren anger konstruktionsutförande och anger (om det inte är uppenbart) varifrån informationen om detta erhållits. Om angivet utförande är besiktningsförrättarens egen bedömning, grundas bedömningen på vad som erfarenhetsmässigt är sannolikt utifrån besiktningar av liknande konstruktioner, vad som kan förväntas med anledning av bl.a. byggnormer vid tidpunkt för utförandet, eventuella stickprovskontroller och andra indikationer och informationer som erhållits vid den okulära besiktningen.

Värt att veta

Under denna rubrik redovisas mer allmän information om konstruktionsutförandet som kan vara bra för en fastighetsägare att känna till. Det kan även förekomma generella rekommendationer under denna punkt. Här anges också normala, erfarenhetsbaserade tekniska livslängder för de flesta konstruktionsutföranden i syfte att underlätta planering av byggnadsunderhåll.

Iakttagelser

Under denna rubrik antecknas sådana fel och brister samt ytterligare information som framkommit vid besiktningsstillfället. Finns en rekommendation om åtgärd innebär det normalt att besiktningsförrättaren inte anser konstruktionsutförandet vara fullgott utfört. Rekommendationer i utlåtandet utgör i normalfallet inget fullständigt åtgärdsförslag utan lämnas i syfte att begränsa risken för framtida skador, att en uppmärksam skada inte skall förvärras och/eller som upplysning om hur man kan förbättra konstruktionen. Besiktningsförrättaren kan även ange mindre brister och behov av underhåll under denna rubrik.

Risikanalys

Besiktningsförrättaren lämnar under denna rubrik en riskanalys för konstruktionsutförandet som bygger på den samlade informationen som framkommit av handlingarna, fastighetsägarens uttalanden och den okulära besiktningen. Vidare redovisas under riskanalys erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner, allmän kunskap om viss tidstypisk byggnadsteknik som kan medföra risk för skador mm. Exempel på sådana riskkonstruktioner kan vara betongplatta på mark med uppbyggda golv, kryppgrunder, äldre ytskikt i våtrum.

Behov av fortsatt teknisk utredning

Under denna rubrik kan besiktningsförrättaren föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kan klarläggas i den okulära besiktningen och/eller om det finns anledning att uppmärksamma parterna på misstänkta fel i sådant som i och för sig inte ingår i överlåtelsebesiktningen. Fortsatt teknisk utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

BESIKTNINGSUPPDRAG OCH -OBJEKT

Besiktningsobjekt

Flora 3, Vasavägen 10, Solna

Ägare

- ¼ Dödsbo Klas Tomas Holmström, 1002
- ¼ Eva Kristina Förare Holmström, 1002
- ¼ Lars Erik Holmström, 1001
- ¼ Eva Kristina Got Holmström, 1001

Uppdragsgivare

- ¼ Dödsbo Klas Tomas Holmström, 1002
 - ¼ Eva Kristina Förare Holmström, 1002
 - ¼ Lars Erik Holmström, 1001
 - ¼ Eva Kristina Got Holmström, 1001
- Vasavägen 10, 169 58 Solna

Ordernummer

191093

Uppdrag

Överlåtelse-/Förhandsbesiktning: Uppdragsgivaren uppgav sig förstå och acceptera bifogade villkor för överlåtelsebesiktning.

Besiktningsförrättaren redovisar i besiktningsutlåtandet byggnadens olika konstruktionsdelar, utföranden, säljares upplysningar mm som anses vara väsentligt för en fastighetsägare att känna till inför förvärv/försäljning. Om utlåtandet saknar information (som lämnats muntligt eller på annat sätt) och/eller om det finns uppgifter som behöver korrigeras ber vi er snarast kontakta besiktningsförrättaren för eventuell revidering (se även punkt 4 i Villkor för överlåtelsebesiktning).

Köpargenomgång: Besiktningsföretaget ansvarar bara mot sin uppdragsgivare (säljaren). En köpare kan dock göra gällande ansvar mot besiktningsföretaget om köparen beställt tjänsten Köpargenomgång. Den tjänsten omfattar genomgång av protokollet från den besiktning som utförts och förutsätter att protokollet inte är äldre än 12 månader när genomgången beställs. Tjänsten förutsätter också att genomgången utförs före avtalad tillträdesdag. I andra fall krävs ny besiktning.

Köpargenomgången debiteras enligt gällande prislista och köparen kan i samband med genomgången beställa tilläggstjänster som utökad kontroll av konstruktionsdel, informationsbeskrivning av installationsdel, skadeutredning etc.

Läs mer på vår hemsida www.eminenta.se

Besiktningsdag

2025-03-27

Besiktningsföretag

Eminenta AB

Besiktningsförrättare

Peter Henriksson
Byggingenjör SBR 22013926
peter.henriksson@eminenta.se
070-584 30 31

Närvarande

Ombud för dödsbo; Eva Kristina Förare Holmström.

Lars Erik Holmström, Eva Kristina Eva Kristina Got Holmström samt undertecknad Peter Henriksson.

Väderlek

Mulet väder, temperatur ca +5°C.

Byggnadstyp

Tvåplanshus med källare uppfört år 1930. Under hand ombyggt.

TILLHANDAHÅLLNA HANDLINGAR

Plan- och fasadritningar.

Av ombud upprättad lista över underhåll, renoveringar etc. som utförts på fastigheten.

NUVARANDE ÄGARES MUNTliga UPPLYSNINGAR

Fastigheten säljs till ¼ av dödsbo samt att nuvarande ägare Lars Erik Holmström, Eva Kristina Got Holmström och Eva Kristina Förare Holmström.

Eva Kristina Förare var med vid besiktningen som ombud för dödsboet och benämns som nuvarande ägare i utlåtandet för dödsboets del.

Fastigheten förvärvades år 1994.

Enligt uppgift saknas inga byggnadslov.

Det har inte tagits bort några bärande väggar i huset.

Vid ombyggnad av en trappa upp till övervåning utfördes förstärkningar av den nordvästra balkongens förlängda golvåsar.

Vid kraftigt regn kan det ibland komma in vatten på golv i källaren (i garage, i utrymme vid bergvärmepanna) och via berg i krypprundsdelarna.

Det har inte noterats några läckage från hänggränsor eller stuprör.

Nuvarande ägare har aldrig noterat någon avvikande lukt t.ex. mögellukt, avloppslukt etc. i huset och har inte heller fått påpekanden från utomstående om att det skulle finnas någon avvikande lukt.

Vid kraftigt regnande kan det förekomma mindre läckage igenom yttertaket, fuktfläckar finns på underlagstak.

Inga kända brand-/vatten-/försäkringsskador har förekommit i byggnaden.

Det har inte noterats problem med dåligt fall mot golvbrunnar, bakfall från golvbrunnar eller kvarstående vatten på golv i våtutrymmen.

All maskinell utrustning fungerar normalt.

Det har inte noterats några problem med inomhusventilationen. Inga kondensbildningar har noterats på fönsterrutors insidor.

Vatteninstallationer har fungerat normalt.

Avloppsinstallationer har fungerat normalt utan upprepade stopp eller andra problem.

Det förekommer inga problem med byggnadens värmesystem eller med att hålla huset varmt, kalla golv eller golvdrag.

Elinstallationer fungerar normalt utan att säkringar och/eller jordfelsbrytare frekvent löst ut.

Radonmätning är inte utförd i byggnaden.

ALLMÄNT OM OBJEKTET

30 år - ett nyckeltal vad gäller underhåll:

För en fastighetsägare är 30 år, ur erfarenhetsmässig synvinkel, ett vanligt intervall vad gäller underhåll av konstruktionsdelar i en byggnad. 30 år är, enkelt uttryckt, ett nyckeltal för underhåll. Det innebär att om konstruktionsdelen är runt 30 år eller äldre, kan besiktningsmannen påpeka detta och rekommendera underhållsåtgärder.

Vissa äldre konstruktioner uppförda efter dåtidens byggpraxis och kunnande har i efterhand visat sig fungera mindre bra. Konstruktioner som t.ex. inredda källare, betongplattor på mark utan fuktskydd av fuktkänsliga material, torpargrunder etc. utgör sådana exempel. I byggbranschen kallas de RISKKONSTRUKTIONER. Analyser och förklaringar ges löpande i utlåtandet under respektive konstruktionsbeskrivning.

Byggnaden är en äldre byggnad som har renoverats och byggts om genom åren.

Vid en framtida renovering kan det påträffas skador i konstruktionsdelar som inte går att upptäcka vid en okulär besiktning. Äldre byggnader har ofta mycket god kvalitet i både stomme och fönster, och i de flesta fall är de ekonomiskt försvarbara att renovera. Vid renovering rekommenderas att känsliga konstruktionsdelar kontrolleras, gärna genom friläggning, så att inga äldre och/eller pågående skador byggs in. Det kan förekomma fukt-/rötskador, samt skadeinsektsangrepp, t.ex. bakom fasadpanel, vid genomföringar och i anslutning till balkongers och takkupors infästningar etc. I renoveringskalkylen bör detta beaktas.

Eftersom det är vanligt med fuktelaterade (mögel- och rötskador) i grundläggning, stomme etc. bör information inhämtas om hur dessa konstruktioner lämpligen utförs innan eventuell renovering och/eller inredning påbörjas. Idag finns det tekniska kunnandet för fuktsäkert byggande. Vidare bör de krav som idag ställs på inomhusventilation beaktas. Detta blir särskilt viktigt vid eventuell tilläggsisolering, tätning, förändring av uppvärmning etc.

Byggnad med trästomme:

I dessa byggnader är det vanligt med sprickor och dragningar i tapeter, lokala golvlutningar, ojämnheter i anslutning till eventuella elementskarvar mm. Detta innebär i normalfallet inga problem för byggnadens goda bestånd.

Äldre byggnader har oftast sämre isolerstandard:

På grund av byggnadens ålder är isolering och vindtätning i golv, ytterväggar, fönster, dörrar, vindsbjälklag mm ofta begränsat. Det är vanligt med köldbryggor i golv, ytterväggar och tak. Vid framtida tilläggsisolering bör information inhämtas om hur olika konstruktionsdelar kan komma att påverkas. Tilläggsisolering av äldre byggnader medför ofta att även inomhusventilationen behöver åtgärdas.

MARK OCH GRUNDLÄGGNING

Mark

Utförande

Berg enligt egen bedömning då det är synligt i källaren och i kryppgrunderna.

Värt att veta

Byggnadens undergrund bedöms i normalfallet innebära begränsad risk för sättningar.

För att minska ytvattentillförsel mot en byggnad bör man se till att marken närmast grunden lutar från byggnaden. Mark närmast grund bör dessutom bestå av vattengenomsläppligt material. Man bör även undvika större träd eller buskar invid huset eftersom rötterna kan orsaka skador på byggnaden och växa in i och förorsaka stopp i avlopps-, dränerings- och dagvattenledningar.

Rekommenderar kontroll avseende eventuell förekomst av markradon om detta inte har utförts.

Iakttagelser

Berg/mark lutar mot byggnadens grundläggning/källare vilket ger ökat vattentryck mot grunden. Detta ställer högre krav på fuktisolering, dränering och utföranden i kryppgrunderna/källaren.

Garagedfart till källaren medföra att vatten kan ledas in mot garageport vid regn och skyfall. Brunn saknas i garagedfart. Rekommenderar komplettering med brunn eller annan permanent avledning av vatten.

Risikanalys

Avsaknad av brunn i garagedfart kan medföra risk för översvämning vid regn och skyfall.

Krypgrund (del av byggnad)

Utförande

Uteluftsventilerad krypgrund med träbjälklag enligt egen bedömning.

Värt att veta

För att erhålla en så god funktion som möjligt i krypgrunden är det väsentligt att den är rätt ventilerad, organiskt material borttaget samt försedd med fuktspärr mot markfukt.

En fukttekniskt bättre lösning erhålls om grunden kompletteras med en korrekt installerad sorptionsavfuktare under förutsättning att inga mikrobiella skador redan inträffat.

Med anledning av att fuktmässiga förhållandet i krypgrunden varierar, rekommenderas att krypgrunden med jämna mellanrum kontrolleras med avseende på eventuellt fritt stående vatten, missfärgningar, läckage mm.

Iakttagelser

Vid inträde i källaren/krypgrunden noterades en svag lukt (typ jordkällar-/mögellukt). Det förekommer organiskt material i krypgrunden/källaren. Rekommenderar att krypgrunden rensas/städas på allt organiskt material. Lågpunkter singelfyllas och plastfolie läggas ut ovan denna singelbädd.

Grunden är lagd på berg med lutning in mot grund vilket innebär att man måste räkna med att det periodvis kan ske viss vattentransport via berg in i grund. På delar av berg och betonggolv var det blött/fuktigt.

Fuktskydd saknas mellan mark och bjälklagsstötta, rekommenderar åtgärd.

Risikanalys

Krypgrund betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i en krypgrund (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i anslutande konstruktioner. Dålig lukt kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

En vanlig skadeorsak i krypgrunder är att den lukt som finns i grunden kan ge upphov till s.k. "luktsmitta" i konstruktionsdelar (t.ex. bjälklags- och väggisolering) och att lukten även kan tränga upp i bostaden genom otätheter. Även om det vid dagens besiktning ej kan förnimmas någon mögellukt i bostaden ovan källare/krypgrund föreligger risk för att den kan uppkomma. Lukten kan variera med årstiderna.

Avsaknad av fuktskydd mellan mark och fuktkänsliga material innebär risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador).

Grundsulor (del av byggnad)

Utförande

Grundsulor och mellangjutet betonggolv.

Värt att veta

Grundsulor har en bärande funktion. Betonggolven som gjöts mellan grundsulorna är tunna, oarmerade och saknar normalt bärande funktion. Det är vanligt att det förekommer sprickor i dessa betonggolv vilka vanligtvis endast har kosmetisk betydelse. Denna typ av grundläggning har höga fuktvärden.

För att undvika fukt- och mikrobiella skador skall inget organiskt material vara i direktkontakt med, eller påverkas av, eventuell fukt i grundsulorna eller betonggolven.

Golvkonstruktioner som kan påverkas av fukten i grundsulorna eller betonggolven bör t.ex. utföras med keramiska golvbeläggningar, fuktsäkra konstruktioner typ mekaniskt ventilerade luftspaltbildande golv eller målas med genomsläpplig färg.

Vid inläggning av nya golvkonstruktioner bör man kontrollera skicket på ingjutna vatten- och avloppsledningar (om ledningarna är äldre rekommenderas att de byts ut innan nya golv utförs).

lakttagelser

Se rubrik krypgrund angående en avvikande lukt i källaren/krypgrunden.

Då källaren delvis används som förråd med flertalet uppbyggda träkonstruktioner rekommenderas att källaren rensas/städas på allt organiskt material. Ska nya förråd byggas upp rekommenderas användande av ej organiska material samt att förvaring ska skyddas mot fukt i grundsulor, golv & väggar.

Det förekommer sprickor i betonggolvet vilka ej bedöms påverka byggnadens goda bestånd.

Fuktskydd saknas mellan mark och bjälklagsstöttor, rekommenderar åtgärd.

Berg noterades i delar av källaren vilket innebär att man måste räkna med att det periodvis kan ske viss vattentransport via berg in i källaren. På delar av betonggolv var det blött/fuktigt.

Rekommenderar att detta vatten (om möjligt) avleds från byggnaden i möjligaste mån.

Risikanalys

Denna typ av källare betraktas allmänt som en riskkonstruktion med avseende på fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) pga. att fuktmässiga förutsättningar för mikrobiell tillväxt periodvis kan finnas i källaren (särskilt sommartid pga. kondens eller pga. vatteninträngning). Detta kan medföra risk för fuktrelaterade skador och konstruktionsförsvagningar i anslutande konstruktioner. Dålig lukt kan tränga upp i bostaden och även luktsmitta anslutande bjälklag, väggar, mm.

Grundmurar

Utförande

Grundmurar av betong.

Värt att veta

En grundläggning med grundmurar av betong är i normalfallet stabil. Mindre sprickbildningar kan medföra brister i utvändig fuktisolering men medför i normalfallet begränsad risk för byggnadens goda bestånd med avseende på hållfasthet.

Iakttagelser

Tunna sprickor konstaterades invändigt och utvändigt i grundmurar vilket är normalt i liknande grunder. Förhållandet bedöms ej påverka byggnadens goda bestånd ur hållfasthetssynpunkt.

Fuktisolering och dränering

Utförande

Okänt utförande på eventuell fuktisolering och dränering.

Ålder: Dränering och fuktisolering med okänd ålder, troligen från år 1930.

Värt att veta

Funktion på en dränering beror på en rad faktorer såsom dess kringfyllnadsmassor, avledning av vatten, typ och material i dränering mm. Utvändig fuktisolering (av typ asfalt-/tjärstrykning eller liknande) kan med tiden brytas ner och förlora sin funktion. Normal teknisk livslängd på dräneringens och utvändig fuktisoleringens funktion brukar anges till ca 25 år.

Nedsatt funktion på fuktisolering och/eller dränering kan innebära hög fuktpåverkan på grund med risk för fuktrelaterade skador i golvkonstruktioner, golvbeläggningar, grundmurar, reglade väggar mm. För att minska risk för stopp eller dämning i dagvatten- och/eller dräneringsledningar bör man regelbundet rengöra dagvattenbrunn om sådan finns.

Iakttagelser

Grundens eventuella fuktisolering/dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Rekommenderar att man i samband med byte av fuktisolering och dränering (där det är möjligt) även värmeisolerar grundens utsida i syfte att erhålla en varmare och därmed torrare grundmur samt för att minska byggnadens energibehov.

På insida källarväggar noterades missfärgningar, salt- och kalkutfällningar vilket indikerar fuktvandring i källarväggar.

Som köpare av ett äldre hus bör man vara medveten om att det vanligtvis är svårt att erhålla en helt torr miljö i källaren varför man bör inreda med fuktsäkra konstruktioner.

Riskanalys

Med avseende på att fuktisolering och dränering bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd bör man kalkylera med byte av dessa då det annars finns risk för fuktrelaterade skador på byggnaden.

Dagvatten

Utförande

Okänt vart eventuell dränering avleds.

Ålder: Ledningssystem för dagvatten med okänd ålder troligen från år 1930.

Regnvattenavledning från tak sker till mark vid grund (stuprör med utkastare) samt till tunna.

Värt att veta

Bedömd teknisk livslängd på ledningssystem för dagvatten brukar uppskattas till 30-50 år beroende på typ av ledningssystem och markförhållanden. Med tiden kan man förvänta sig nedsatt funktion och behov av uppgrävning och utbyte av ledningar pga. igenslamning, marksättningar mm. För att förlänga ledningssystemets tekniska livslängd bör det regelbundet kontrolleras och rensas.

Stopp eller dämning i dagvattenledningar kan innebära att stuprörsvattnet tillförs grunden.

För att minska vattenpåverkan på grundläggning bör man se till att stuprörsvattnet avleds bort från husgrunden.

För att minska vattenpåverkan på grundläggning bör man se till att breddavlopp med avledning från byggnad finns på tunnan.

lakttagelser

Rekommenderar att nya dagvattenledningar (dränering & stuprörsvatten) läggs ut i mark i samband med uppgrävning och byte av fuktisolering och dränering, se notering under Fuktisolering och dränering.

Risakanalys

När stuprörsvatten mynnar intill husgrunden ökar fuktbelastningen på byggnaden vilket kan innebära risk för skador på byggnaden.

Hängrännor och stuprör

Utförande

Plåttak med fotränna, stuprör av plåt.

Ålder: Fotränna utförd 1930 och stuprör från år 2011 enligt ägare.

Värt att veta

Bedömd livslängd på fotränna och stuprör av plåt brukar uppskattas till ca 30 år.

lakttagelser

Fotränna är i sämre skick och i behov av byte i samband med byte av yttertaksbeläggning.

BYGGNAD OVAN GRUNDLÄGGNING

Stomme

Utförande

Äldre trästomme/plankstomme med utvändig tilläggsisolering enligt egen bedömning.

Värt att veta

En äldre trästomme är i normalfallet en stark och stabil stomme. Dessa typer av stommar har ursprungligen sämre energivärden än moderna stommar, bl.a. till följd av mindre/avsaknad av värmeisolering och otätheter. I de fall isolering finns av kutterspån eller liknande, är det vanligt att detta material komprimerats (sjunkit) i väggarna.

I normalfallet förekommer ej räta vinklar och lutningar i väggar vilka vanligtvis är naturligt åldersrelaterade och inte påverkar byggnaden ur hållfasthetssynpunkt.

Utvändig tilläggsisolering medför i normalfallet att byggnadens stomme blir varmare och på så sätt även torrare samt att stommen bättre skyddas mot nederbörd. Tilläggsisolering av ytterväggar innebär att huset får ett bättre energivärde. Huset blir dock tätare vilket kan påverka behovet av att förbättra ventilationen.

Det kan förekomma fukt-/rötskador i nedre delar av stommens anslutning mot grundmuren.

lakttagelser

Lokalt förekommer sprickor i skivskarvar/tapeter/färg i tak-/väggvinklar vilket är vanligt förekommande i liknande hus.

Mellanbjälklag

Utförande

Mellanbjälklag av trä.

Värt att veta

I äldre mellanbjälklag av trä förekommer i normalfallet nedböjningar/svikt/golvknarr till följd av åldersdeformationer och upprepade belastningar.

lakttagelser

Mindre lokala lutningar och golvknarr konstaterades i bjälklagen vilket är normalt förekommande i äldre byggnader.

Fasader

Utförande

Profilerad plåt.

Ålder: 70-talet enligt ägare.

Värt att veta

Plåtfasader har generellt sett lång brukstid och kräver ringa underhåll. Vanligtvis räcker det med att man ser över skarvar, tätningar, genomföringar och anslutningar vid dörrar och fönster mm för att minska/förhindra risken för vatteninträngning.

lakttagelser

Mindre lokala otätheter förekommer i plåtfasaden (vid genomföringar bl.a. balkongräcke) vilket innebär risk för skador på bakomliggande delar. Rekommenderar att otätheter lagas/tätas.

Riskanalys

Otätheter i plåtfasaden kan innebära risk för skador i underliggande konstruktioner.

Fönster och dörrar

Utförande

Kopplade tvåglasfönster.

Ålder: 1930 enligt ägare.

Värt att veta

Äldre fönster före slutet av 60-talet har generellt bra kvalitet. Normal teknisk livslängd på dessa fönster beror på underhåll, placering i fasader mm men med ett bra underhåll är det inte ovanligt med livslängder på 50 år eller mer. Rekommenderar att man regelbundet kontrollerar infästning och tätning av fönsterbleck och droppbleck.

Iakttagelser

Rekommenderar en generell kontroll av samtliga fönster, fönsterdörrar, dörrar och garagedörrar. Varierande behov av underhåll & renovering finns:

Fönsterdörrar, dörrar och garagedörrar har lokala rötangrepp.

Lokalt noterades trasig glastruta.

Rekommenderar kittning, målning och tätning av fönster.

Rekommenderar kontroll samt åtgärdande av fönsterbleck & plåtomfattningar runt fönster, otätheter noterades.

Barnsäkerhetsbeslag saknas på ovanvåningens fönster vilket kan medföra risk för personskador.

I anslutning till fönster/fönsterbrädor noteras färgflagor, torrsprickor och fuktfläckar.

Trasiga/otäta fönster har lokalt tagits bort och ersatts av träskivor.

Riskanalys

Ovan nämnda iakttagelser kan var för sig eller gemensamt innebära risk för fuktrelaterade skador i anslutande konstruktioner.

Vind

Utförande

Vindsbjälklaget är utfört med isolering av träspån, torv och mineralull, utförande av ångbroms är varierande (saknas på vissa delar). Utförande enligt egen stickprovskontroll.

Åtkomlighet: Via invändig trappa från övervåning. Vindsutrymmet var delvis belamrat med diverse bohag, vilket innebär att alla/hela utrymmet ej var åtkomligt.

Värt att veta

Vinden ska kontrolleras regelbundet (några gånger per år) för att i tid kunna upptäcka eventuella skador.

Det är av avgörande betydelse om man ska undvika fuktskador i vind-/takkonstruktioner att man har en väl fungerande mekanisk ventilation som skapar undertryck inomhus samt minskar det allmänna fukttillskottet. Detta måste särskilt beaktas om man förändrar uppvärmningssystem (en kall skorsten försämrar självdragsventilationen), lägger om yttertak och/eller ökar fukttillskottet inomhus, t.ex. genom högre personbelastning.

Eventuell tilläggsisolering av en gammal vind innebär att vinden blir kallare vilket även det medför ökad risk för fuktskador i tak eller på vind pga. kondens.

Iakttagelser

Isolering har lagts mot yttertakets insida. Rekommenderas att justering utförs. Om man vid åtgärdandet påträffar missfärgat virke rekommenderas att påväxterna avlägsnas. Om rötskadat virke påträffas rekommenderas byte.

Mögelpåväxter noterades på yttertakets insida. Rekommenderar att påväxterna avlägsnas och att utrymmet därefter hålls under regelbunden uppsikt för att i tid upptäcka eventuella tecken på förändringar. Det kan också föreligga behov av åtgärder för att minska risken för ytterligare skador (förhindra uppfuktning och fortsatta mikrobiella skador), se även under rubrik Ventilation.

Vita/gråa hårda beläggningar noterades lokalt på underlagstak/reglar. Enligt egen bedömning är det rester av betong/puts (ej mögel). Vid tiden för uppförandet av byggnaden var det vanligt att man återanvände s.k. formvirke som man tidigare använt vid gjutning av grundläggningen.

Fläckar efter läckage noterades på yttertakets insida, vindsgolvet, pappersbeklädd isolering. Dessa var dock torra vid kontroll med fuktindikator men bör hållas under uppsikt för att i tid upptäcka eventuella förändringar, t.ex. genom märkning med färgpenna.

Fläckar efter läckage noterades på yttertakets insida. Många fläckar var torra. Dock finns det flertalet fläckar som vid mätning med fuktindikator var fuktiga/blöta. Läckaget bedöms vara pågående och bör åtgärdas snarast.

Utvändig taklucka är otät.

Dörr upptill vind är bristfälligt tätad och oisolerad vilket innebär energiförluster och risk för kondens på kalla konstruktioner.

Riskanalys

Avsaknad av ångbroms eller ångspärr innebär risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador) pga. att varm fuktig inomhusluft kan kondensera mot kalla konstruktionsdelar.

Isolering har lagts mot yttertakets insida. Förhållandet kan medföra ökad risk för fuktrelaterade skador (t.ex. mögel- och rötskador).

Fortsatt teknisk utredning

Med avseende på uppmärksammat läckage rekommenderas kontroll av orsak, omfattning och lämpliga åtgärder (se iakttagelser under rubrik Tak).

Tak

Utförande

Taktäckning är till större del utförd med enkelfalsad plåt utan underlagspapp på underlagstak av råspont/träpanel. Enligt ägare & egen bedömning. **Ålder:** Från år 1930.

Värt att veta

Teknisk livslängd på ett plåttak i standardutförande med normal kvalitet på plåt och korrekta infästningar bedöms, med normalt underhåll, vara ca 35 år.

Enkelfalsad plåt är inte lika tät som en modern dubbelfalsad plåt. I äldre byggnader utfördes ofta läggning med takplåt utan underlagspapp. Rekommenderar därför att man låter plåtslagare se över falsar/skarvar då dessa dessutom med tiden kan förväntas bli otäta pga. rörelser i plåtarna. Detta är särskilt viktigt när underlagspapp saknas eftersom den utgör ett extra fuktskydd mot vatten via otäta fogar, kondens m.m.

Iakttagelser

Taket är pga. brant lutning och halt, lokalt kontrollerat från taklucka och takbryggor.

Yttertaksbeläggningen bedöms vara åldersmässigt avskriven. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder, pågående läckage, rostskador, färgsläpp.

Fortsatt teknisk utredning

Se Rubrik Vind.

Balkonger (två stycken)

Utförande

Balkong med bärande träbjälkar inbyggda i vägg (förlängda golvåsar).

Ålder tätskikt: Troligen på 70-talet enligt ägare.

Värt att veta

Normal teknisk livslängd för tätskikt av plåt beror på faktorer som plåtkvalitet, underhåll etc. men bedöms i normalfallet vara ca 35 år.

Det är viktigt med underhåll i form av rengöring/rensning under trätrall, kontroll av anslutning mot fasad mm samt byte av tätskikt i förebyggande syfte då läckage är svåra att upptäcka i tid.

Normal livslängd på utvändiga träkonstruktioner beror på en rad faktorer såsom, virkeskvalitet, underhåll, färgtyp, yttre förhållanden etc. Utvändiga träkonstruktioner kräver regelbundet underhåll.

Man bör vara observant på eventuella synliga skador i golv i anslutning till balkong samt i undervåningens vägg/takvinkel.

Iakttagelser

Tätskiktet bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd. Omläggning bör kalkyleras pga. ålder.

Räcket bedöms vara lågt vilket är olämpligt ur säkerhetsaspekt. Räcket bör vara 110 cm högt.

Smidesdetaljer är i behov av rostskyddsbehandling och målning.

Plåttäckningens lutning bedöms som låg, vattenansamlingar noterades på balkonggolv.

Riskanalys

Ovan nämnda konstruktion och iakttagelser kan var för sig och eller gemensamt innebära risk för fuktrelaterade skador (mögel- och rötskador) i anslutande konstruktioner.

Entrétrappa

Utförande

Underbyggd entrétrappa, tätskikt saknas.

Ålder: Från år 1930.

Värt att veta

Underbyggda entrétrappor utan tätskikt är en otät konstruktion. Detta kan bland annat innebära risk för fukttransport till anslutande fuktkänsliga delar.

Normal livslängd på armering och stålbalkar på denna konstruktion bedöms vara ca 50 år. Därefter finns risk för nedsatt hållfasthet varför man regelbundet bör kontrollera skick/status på balkar och armering.

Iakttagelser

Entrétrappa och vilplan är i behov av underhåll/renovering pga.

Synliga kalk-/saltutfällningar betongsläpp, rostangrepp på armering/balkar noteras på undersida gjutet valv.

Betongsläpp & urslag noterades på ovansida trappa vilket kan bero på rostskador i armering.

Smidesdetaljer är i behov av rostskyddsbehandling och målning.

Räcket bedöms vara lågt vilket är olämpligt ur säkerhetsaspekt. Räcket bör vara 110 cm högt.

Riskanalys

Ovan nämnda iakttagelser kan medföra ytterligare urlakning av betong, risk för korrosionsskador på armering och stålbalkar vilket kan medföra nedsatt hållfasthet.

KÖK OCH VÅTRUM

Kök 1 övervåning

Utförande

Kök med modern standard.

Utfört år: Ca år 2001/2002 enligt ägare.

Värt att veta

Regelverk och försäkringsvillkor innehåller bl.a. krav på skadeförebyggande åtgärder i köksmiljön.

Om det finns risk för utläckande vatten eller kondens på dolda ytor skall utlopp från dessa ytor anordnas så att vattnet snabbt blir synligt. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt skall vara vattentäta.

Under diskmaskin, diskbänk, kyl, frys och ismaskin eller dylikt ska det finnas ett tätt ytskikt.

Normal teknisk livslängd för köksmaskiner beräknas till ca 10 år.

Iakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kylskåp och i diskbänksskåp samt att samtliga ledningar i diskbänksskåpet klamras mot fast inredning.

Kök 2 entrévåning

Utförande

Kök med modern standard.

Värt att veta

Se Kök 1.

Iakttagelser

Rekommenderar montering av droppskydd under kylskåp, diskbänksskåp och diskmaskinens avloppsledning klamras mot fast inredning.

Toalett 1 övervåning

Utförande

Plastmatta på golv.

Utfört år: Ca år 2000 enligt ägare.

Värt att veta

Toaletter utförda efter 2007-07-01 ska enligt branschregler utföras med vattentätt skikt på golv, vilket bör dras upp ca 100 mm på vägg. Detta gäller både vid nyproduktion och renovering.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i toaletter och försäkringsbolagen kräver för full ersättning, vid uppkommen skada, att arbetet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet, se www.gvk.se samt www.sakervatten.se.

Om arbetet utförts av entreprenör bör dokumentation lämnas till beställare efter färdigställt arbete.

Livslängden för plastmatta bedöms vid korrekt utförande till ca 20 år.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Toalett 2 entréväning

Utförande

Plastmatta på golv.

Utfört år: Ca år 2000 enligt ägare.

Värt att veta

Se Toalett 1.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Våtrum 1 duschrum på överväning

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av kakel.

Utfört år: Ca år 1998/1999 enligt ägare.

Värt att veta

Teknisk livslängd för yt-/tätskikt av plastmatta bedöms till ca 20 år.

Vid renovering är det viktigt att känna till vilka branschregler som gäller för olika utföranden.

Företrädare för branschen anser att branschregler ska följas för arbeten i våtrum och vid skada kräver försäkringsbolagen i normalfallet att våtrummet är utfört enligt de branschregler som gällde vid tiden för utförandet. Se www.bkr.se eller www.gvk.se samt www.sakervatten.se

Utförande med keramiska plattor äldre än 25 år bedöms som åldersmässigt avskrivna.

Iakttagelser

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Riskanalys

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

Våtrum 2 duschrum på entréväning

Utförande

Plastmatta på golv, väggbeklädnad av kakel.

Utfört år: Ca år 1998 enligt ägare.

Värt att veta

Se Våtrum 1.

Iakttagelser

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd varför man ska kalkylera med renovering.

Plastmatta har skurits så att den hamnat under klämringen i golvbrunnen och klämringen är inte helt nedtryckt (är lös) till rätt läge vilket är en avvikelse från tillverkarens anvisningar.

Riskanalys

Yt-/tätskikten bedöms ha uppnått sin tekniska livslängd vilket innebär risk för fuktskador i bakomliggande konstruktioner till följd av bristande täthet.

Plastmattan är ej korrekt monterad i golvbrunnen och klämringen är lös vilket innebär risk för bristande täthet i anslutning av tätskikt mot golvbrunnen med åtföljande risk för fuktskador.

Tvättstuga

Utförande

Betonggolv.

Värt att veta

Betonggolv släpper normalt sett igenom markfukt och tar ingen skada av vattenbegjutning. Vid riklig vattenbegjutning bör man däremot tänka på att fuktkänsliga material i anslutning till betonggolvet kan skadas.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

Pannrum

Utförande

Betonggolv.

Värt att veta

Se rubrik Tvättstuga.

Iakttagelser

Inget särskilt att notera förutom normalt åldersslitage.

INSTALLATIONER

Ventilation

Utförande

Självdagsventilation.

Värt att veta

För att en självdragsventilation skall fungera på avsett vis krävs, förutom de termiska drivkrafterna (skillnad i temperatur mellan ute- och inneluft), att en tillräckligt fungerande tilluft finns i byggnaden. En självdragsventilation har normalt svårt att uppnå kraven på tillräckligt luftutbyte med avseende på dagens höga fuktproduktion inomhus. Otillräcklig ventilation kan i vissa fall medföra uppfuktning och kondensation i konstruktionsdelar (vanligast i takkonstruktioner och vindsutrymmen).

En fukt- och klimatomätsigt bättre lösning är en mekanisk ventilation vilket innebär att ventilationen blir styrd samt att ett undertryck skapas i byggnaden.

Iakttagelser

Rekommenderar att friskluftsventiler monteras i ytterväggar eller fönster i samtliga så kallade "torra" rum samt att samtliga våtrum (dusch-/badrum, toaletter och tvättstuga) förses med fuktsensorstyrda mekaniska frånluftsfläktar med kontinuerlig drift. En fukt- och klimatomätsigt bättre lösning är dock en permanent mekanisk ventilation, gärna med styrd både till och frånluft, vilket rätt injusterad innebär att man med hjälp av ventilationen skapar ett undertryck i byggnaden. Ett sådant undertryck minskar risken för uppfuktning av konstruktionsdelar på grund av inifrån kommande fukt.

För bättre värmeekonomi kan en sådan ventilation med fördel förses med någon form av värmeåtervinning.

Vatten och avlopp

Utförande

Kontroll av VA-installationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Elinstallationer

Utförande

Kontroll av elinstallationer ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Uppvärmning

Utförande

Kontroll av uppvärmningssystemet ingår inte i uppdraget men omfattas av köparens undersökningsplikt.

Eldstäder, skorsten och rökkanaler

Utförande

Kontroll av rökkanaler och anslutna eldstäder ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

ÖVRIGT

Allmänt

Möblerade utrymmen:

Byggnaden var vid besiktningstillfället möblerad. Undertecknad rekommenderar att byggnaden avsynas när den är tömd så att även ytor som dolts av bohag vid denna besiktning blir åtkomliga vilket ingår i köparens undersökningsplikt.

Övriga byggnader

Kontroll av sidobyggnader/vidbyggda utrymmen som ej nås direkt från bostaden ingår inte i uppdraget men omfattas av en köparens undersökningsplikt.

Radon

Kontroll av radon ingår inte i uppdraget men ingår i köparens undersökningsplikt. Radonmätning är enligt uppgift inte utförd i byggnaden.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd avseende rikt- och gränsvärde för "Olägenhet för människors hälsa", gäller fr.o.m. 2004-09 gränsvärdet 200 Bq/m³ radonhalt i befintliga bostäder.

Asbest

Kontroll ingår inte i uppdraget men ingår i en köparens undersökningsplikt.

VILLKOR FÖR ÖVERLÅTELSEBESIKTNING

Begreppsbestämningar

Med **uppdragsgivare** avses de som är angivna som uppdragsgivare i uppdragsbekräftelsen.

Med **besiktningsförrättare** avses i tillämpliga delar även det besiktningsföretag som mottagit uppdraget att utföra överlåtelsebesiktningen.

Med **fastighet** avses den del av registerfastigheten som omfattas av besiktningen.

Med **fel** i fastighet avses en avvikelse från det skick som en tänkt köpare med fog kan förutsätta att fastigheten ska ha vid köpet om köpet genomfördes vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen.

1 Överlåtelsebesiktningens syfte och betydelse

Syftet med en överlåtelsebesiktning är att öka kunskapen om en fastighets byggnadstekniska skick inför en överlåtelse. Detta sker genom att en sakkunnig besiktningsförrättare besiktigar fastigheten och redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande. Besiktningsutlåtandet redovisar vad som med fog kan förutsättas och får betydelse för tillämpningen av jordabalkens ansvarsregler. Antecknade iakttagelser och risker kan en köpare normalt inte åberopa såsom dolda fel mot säljaren efter fastighetsköpet.

Med stöd av besiktningsutlåtandet kan (om inte annat avtalats) parterna

- genomföra överlåtelsen på redan framförhandlade villkor.
- omförhandla pris och/eller andra villkor för köpet.
- införa garanti i köpekontraktet för att förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet inte föreligger.
- överenskomma om fortsatt teknisk utredning för att klarlägga förhållande eller risk som anges i besiktningsutlåtandet.
- avstå från överlåtelsen.

Överlåtelsebesiktningen utgör del av, men ersätter inte, köparens undersökningsplikt. Även sådana delar av fastigheten som inte besiktigas ingår i undersökningsplikten.

2 Överlåtelsebesiktningens omfattning

Överlåtelsebesiktningen omfattar endast de delar som anges i uppdragsbekräftelsen. Om inte annat anges ingår dock alltid fastighetens huvudbyggnad. Vidbyggda sekundärbyggnader med invändig förbindelse med huvudbyggnaden räknas som del av huvudbyggnaden. Eventuella andra sekundärbyggnader (såsom carport, garage, uthus etc.) ingår endast om detta anges i uppdragsbekräftelsen.

Överlåtelsebesiktningen omfattar undersökning av synliga ytor i samtliga tillgängliga utrymmen samt på fasader, tak och mark i den mån marken bedöms vara av byggnadsteknisk betydelse. Med tillgängliga utrymmen avses alla sådana utrymmen som kan undersökas exempelvis via öppningar, dörrar, inspektionsluckor eller liknande. Inspektionsluckor ska påvisas av uppdragsgivare eller ägare.

Undanflyttning av vitvaror samt lösöre såsom till exempel sängar, soffor, bokhyllor, mattor ingår inte i besiktningen. För att en vind ska anses vara tillgänglig ska det finnas spångbrädor eller likvärdigt. Utvändig besiktning sker från mark eller från övriga åtkomliga ytor såsom altan, balkong etc. Yttertak besiktigas från mark, steg, taklucka och gångbryggor i den mån sådana finns. Yttertaget beträds inte om säkerheten ifrågasätts av besiktningsförrättaren. Eventuella stegar ska tillhandahållas av uppdragsgivare eller ägare.

Överlåtelsebesiktningen omfattar inte installationer såsom exempelvis mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, sanitet, pool med tillhörande utrustning, maskinell utrustning, rökgångar, eldstäder etc. Mark som bedöms ha teknisk betydelse för besiktigad byggnad ingår i besiktningen. Mark som inte har ett omedelbart förhållande till byggnaden omfattas dock inte och inte heller stödmurar, staket, altan, terrass, uterum etc. om inte annat anges i besiktningsutlåtandet.

I överlåtelsebesiktningen ingår inte miljöinventering av mark eller byggnad och inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning eller annan mätning.

Konstruktioner som är samfällighets ansvar och/eller gemensamhetsanläggningar omfattas inte av besiktningen.

Utökad kontroll av konstruktionsdel, fortsatt teknisk utredning, åtgärdsförslag, kostnadsberäkningar och värderingar kan beställas genom särskild skriftlig överenskommelse, men ingår inte i överlåtelsebesiktningen.

Besiktningsutlåtandet redovisar förhållandena vid tidpunkten för överlåtelsebesiktningen. Uppdragsgivaren måste vara observant på att förhållandena kan ändras eller försämrats under den tid som förflyter mellan besiktning och fastighetsköp.

3 Överlåtelsebesiktningens genomförande

Besiktningsuppdraget utförs på samma sätt och med samma metod oavsett om köpare eller säljare är uppdragsgivare.

Vid mottagandet av uppdraget skickar besiktningsförrättaren en uppdragsbekräftelse med bifogade besiktningsföresättningar till den som beställt överlåtelsebesiktningen. Besiktningsförrättaren går igenom uppdragsbekräftelsen och besiktningsföresättningarna med uppdragsgivaren innan överlåtelsebesiktningen påbörjas. Den överlåtelsebesiktning som sedan genomförs innehåller momenten 3.1 – 3.4 nedan och avslutas med att besiktningsförrättaren redovisar resultatet i ett besiktningsutlåtande.

3.1 Handlingar och upplysningar

Utgångspunkten för en överlåtelsebesiktning är byggnadens ålder, brukande och allmänna skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. Besiktningsförrättaren beaktar också användbara handlingar och upplysningar som lämnats i samband med överlåtelsebesiktningen. Det åligger inte besiktningsförrättaren att särskilt kontrollera handlingarnas och uppgifternas riktighet. Handlingar och upplysningar som används antecknas i besiktningsutlåtandet.

3.2 Okulär besiktning

Överlåtelsebesiktningen är en okulär byggnadsteknisk besiktning av förhållandena vid besiktningsstillfället, vilket innebär att överlåtelsebesiktningen utförs med blotta ögat och utan verktyg eller andra hjälpmedel.

För att överlåtelsebesiktningen ska kunna utföras på avtalat sätt ska uppdragsgivaren se till att samtliga utrymmen och ytor är lättåtkomliga och fria från skrymmande bohag. Godkänd stege och skyddsanordning (till exempel glidskydd till stege) ska finnas tillgängliga.

Om besiktningsförrättaren inte gjort en okulär besiktning av sådant utrymme eller yta som omfattas av besiktningsuppdraget ska detta antecknas i utlåtandet. Sådan yta eller utrymme omfattas normalt ändå av köparens undersökningsplikt. För ytor och utrymmen som inte besiktigas bör köparen säkerställa information på annat sätt än genom överlåtelsebesiktningen.

3.3 Riskanalys

Om besiktningsförrättaren bedömer att det finns påtaglig risk för att byggnaden har andra väsentliga fel än de som framkommit vid den okulära besiktningen ska besiktningsförrättaren anteckna det i en riskanalys. Till grund för riskanalysen har besiktningsförrättaren att beakta den information som framkommit genom handlingarna, fastighetsägarens upplysningar, den okulära besiktningen, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna vid besiktningen. När påtaglig risk för väsentligt fel antecknas i besiktningsutlåtandet ska besiktningsförrättaren lämna en motivering. Riskanalys redovisas i besiktningsutlåtandet för respektive konstruktionsdel.

3.4 Fortsatt teknisk utredning

Besiktningsförrättaren kan föreslå fortsatt teknisk utredning avseende förhållande som inte kunnat klarläggas vid den okulära besiktningen liksom om det finns anledning att misstänka fel avseende sådant som i och för sig inte ingår i besiktningen. För påtaglig risk för väsentligt fel som anges i riskanalysen behöver besiktningsförrättaren inte föreslå fortsatt teknisk utredning.

Uppdragsgivaren kan begära fortsatt teknisk utredning för att klarlägga om väsentligt fel föreligger beträffande förhållande som besiktningsförrättaren antecknat i riskanalys. En sådan utredning ingår inte i överlåtelsebesiktningen, men kan beställas särskilt. Fortsatt teknisk utredning förutsätter fastighetsägarens uttryckliga medgivande.

4 Överlåtelsebesiktningens resultat (besiktningsutlåtandet)

I besiktningsutlåtandet redovisas sådan information om skicket på besiktigad del av fastigheten som är av väsentlig betydelse för en fastighetsägare att känna till. Skavanker, skador på grund av slitage och förhållanden som inte har betydelse för fastighetens goda bestånd antecknas normalt inte.

Efter det att besiktningsförrättaren överlämnat besiktningsutlåtandet ska det noggrant läsas igenom av beställaren. Anser uppdragsgivaren att det saknas uppgift som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen, ska uppdragsgivaren omedelbart återsända utlåtandet för komplettering. Uppgifter som lämnats under besiktningen men som inte antecknats i besiktningsutlåtandet kan inte läggas till grund för ställningstagande eller förväntan om byggnadens befintliga skick och inte heller läggas till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

Besiktningsförrättaren har upphovsrätt till besiktningsutlåtandet. Uppdragsgivaren har dock rätt att nyttja besiktningsutlåtandet för avtalat ändamål. Varken besiktningsutlåtandet eller nyttjanderätten till besiktningsutlåtandet får utan uttryckligt medgivande från besiktningsförrättaren överlåtas till annan och inte användas i annat syfte än vad som anges i uppdragsbekräftelsen och besiktningsutlåtandet. Sker överlåtelse utan medgivande kan innehållet i besiktningsutlåtandet inte göras gällande mot besiktningsförrättaren. Uppdragsavtalet gäller således endast mellan uppdragsgivaren och besiktningsförrättaren.

Utan hinder av vad som anges i föregående stycke får uppdragsgivaren medge att säljaren får använda utlåtandet för att teckna försäkring mot dolda fel.

Besiktningsförrättaren ska arkivera kopia av utlåtandet under den avtalade ansvarstiden.

Om säljaren har beställt besiktningen rekommenderas köparen att beställa en s.k. köpargenombgång innan köpet genomförs. Detta för att säkerställa att köparen ges samma information som säljaren samt för att besiktningsförrättarens uppdrags- och ansvarsförhållande ska gälla även i förhållande till köparen.

5 Tilläggstjänster

Uppdragsgivaren kan genom särskild skriftlig överenskommelse träffa avtal om tilläggstjänst. Om sådan beställning sker gäller villkoren för överlåtelsebesiktningen även för tilläggstjänsten.

5.1 Tilläggstjänsten Eminenta PLUS

Genom tilläggstjänsten Eminenta PLUS redovisas i besiktningsutlåtandet bedömningar och eventuella rekommendationer avseende installationer för mekanisk ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, rökgångar och eldstäder mm. Bedömningar och eventuella rekommendationer grundar sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel eller brister.

Undersökningar i form av provtryckningar, uppmätningar, kontroll av skyddsjord, isolationsmätning av elsystem mm utförs inte av besiktningsförrättaren. Sådana undersökningar kräver i allmänhet besiktningsförrättare med särskild behörighet för respektive installation.

5.2 Tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel

I tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel i samband med en överlåtelsebesiktning ingår en undersökning av grundkonstruktion där det erfarenhetsmässigt kan finnas risk för fuktelaterade skador eller av annan konstruktionsdel som uppdragsgivaren specifikt vill undersöka.

Vid Utökad kontroll av konstruktionsdel utförs vanligen punktvis mätning med fuktindikator, upptagning av en till två inspektionshål och andra provtagningar i syfte att möjliggöra bättre bedömning av konstruktionsutförandet och eventuell risk för byggnadsskada. Återställande av upptagna inspektionshål utförs i normalfallet med täcklock. Om större håltagning krävs ingår återställande inte i uppdraget. Eventuella konstruktionsingrepp för tilläggstjänstens utförande kräver fastighetsägarens medgivande.

Utförande av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel ger oftast ett säkrare underlag för en teknisk bedömning av byggnaden. Tilläggstjänsten är dock endast en stickprovsmässig kontroll och ingen fullständig skadeutredning/fortsatt teknisk utredning. Även om inga skador noteras genom tilläggstjänsten gäller vad som anges under besiktningsutlåtandets rubriker Riskanalys och Fortsatt teknisk utredning.

Redovisning av tilläggstjänsten Utökad kontroll av konstruktionsdel sker som bilaga till besiktningsutlåtandet eller i separat utlåtande (när tilläggstjänsten utförs vid annat tillfälle än besiktningsstillfället).

6 Ansvar

Besiktningsförrättaren är endast ansvarig gentemot uppdragsgivaren.

6.1 Försäkring

Besiktningsförrättare som utför överlåtelsebesiktning har tecknat konsultansvarsförsäkring med särskilda villkor om överlåtelsebesiktning.

6.2 Ansvarsförutsättningar och begränsningar

Ekonomisk skada som beror på att det i besiktningsutlåtandet saknas uppgift som besiktningsförrättaren lämnat muntligen vid överlåtelsebesiktningen ersätts endast om beställaren omgående efter erhållandet av besiktningsutlåtandet begärt komplettering av besiktningsutlåtandet.

Om det lämnats felaktig eller otillräcklig information i besiktningsutlåtandet kan det medföra att fastigheten avviker från vad uppdragsgivaren förväntat sig med stöd av besiktningsutlåtandet. Fastigheten kan i sådana fall anses ha ett fel och uppdragsgivaren kan då lida ekonomisk skada på grund av felet.

Om ekonomisk skada orsakats av besiktningsförrättarens vårdslöshet vid överlåtelsebesiktningen är besiktningsförrättaren skadeståndsskyldig. Besiktningsförrättarens skadeståndsskyldighet är dock begränsad till det lägsta av följande belopp:

- Den nedsättning av köpeskillingen som uppdragsgivaren skulle ha fått om besiktningsförrättaren inte lämnat felaktig eller bristfällig information i besiktningsutlåtandet. Beloppet ska beräknas enligt föreskriften i JB 4:19 c.
- Nödvändig lägre kostnad för avhjälpande, varvid avdrag ska ske för åldersslitage och för den standardförbättring avhjälpandet medför.
- 15 prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring vid den tidpunkt då avtal om överlåtelsebesiktning träffades.

Besiktningsförrättaren är inte ersättningsskyldig för skavanker, slitageskador och andra obetydliga förhållanden som inte antecknats i besiktningsutlåtandet.

Enskild ekonomisk skada understigande 20 % av ett prisbasbelopp, eller det större belopp som överlåtelseparterna avtalat som begränsning för rätten till ekonomisk reglering av fel, ersätts inte. Detta belopp utgör också uppdragsgivarens självrisk för det fall den ekonomiska skadan överstiger detta belopp.

Besiktningsförrättaren har rätt att åtgärda eventuellt fel i egen regi. Utgångspunkten vid åtgärd är att återställande ska ske till tidigare lika befintligt skick (dvs. inte standardhöjande).

Krav på grund av besiktningsuppdraget ska anmälas skriftligen (reklamerar) till besiktningsföretaget inom skälig tid efter det att felet i fastigheten eller vårdslösheten i besiktningsuppdraget märkts eller bort märkas. Reklamation måste dock ske före utgången av den ansvarstid som anges i 6.3 nedan. Sker inte reklamation inom föreskriven tid är eventuell rätt till ersättning förlorad.

Utför besiktningsförrättaren tilläggstjänst anses tilläggstjänsten och överlåtelsebesiktningen i ansvarshänseende vara ett och samma uppdrag.

6.3 Ansvarstid

Ansvarstiden för genomfört uppdrag är tre år efter uppdragets avslutande. Uppdraget är avslutat i och med att besiktningsförrättaren översänt besiktningsutlåtandet till uppdragsgivaren.